

# רישום שיכונים ציבוריים

בחודשים מרץ, אפריל ומאי 1985 דן החוג למדיניות קרקעית שע"י המכון, בפגישותיו החודשיות, בנושא: „רישום שיכונים ציבוריים (תמונת מצב, הפיגורים ודרכים לחיסולם)“.

כן קיים המכון, במקביל, דיונים/בצוות מומחים מיוחד כדי ללמוד את הנושא. להלן הצעות והמלצות שנערכו על סמך ההרצאות והדיונים הנ"ל והן מוגשות לעיון ולקבלת הערות של חברי החוג ושל הגורמים המעוניינים והנוגעים בדבר:

1. אין נתונים מהימנים ומאושרים של מספר השיכונים (דירות) שטרם נרשמו בספרי האחוזה. קיימים רק אומדנים הנעים בין 190,000 יחידות דיור לבין 500,000. ואפילו אם נניח שהמספר הממעיט הוא הנכון – הרי גם הוא נוגע לחלק גדול של בתי אב בישראל ומהווה פגיעה חמורה בעקרונות של ניהול תקין של מקרקעין, נוגד את חוקי מקרקעין, גורם הפסדים לקופת האוצר, אינו מאפשר איסוף נתונים לניתוח התופעה והשלכותיה, פוגע בזכויות האזרח ועלול לסכן את השקעותיו של האזרח ברכישת הדירה.

2. ניתוח הסיבות שגרמו לפיגור כה עצום ברישום השיכונים הציבוריים מגלה, בין היתר, את המיגבלות המותנות בחוקים ובתקנות שהמוסדות האחראיים והמבצעים את הרישום העמידו בזמנו, כשממדי התופעה היו קטנים לאין שיעור מהיום. קשיים ומיגבלות אלה אין כוח להתגבר עליהם, עקב המצב המשפטי שנוצר, במיוחד כאשר הדבר נוגע למקרקעין שלא עברו הליכי איחוד וחלוקה, ושאינם רשומים בלשכות הרישום כחלקות מוגדרות.

3. על מנת להתגבר על הפיגור המשווע של רישום הזכויות במקרקעין צריך, ראשית כל, להכיר ככל האפשר, בגבולות שנקבעו בשטח, הלכה למעשה, בהתאם לתכנון והבניה.

4. לפיכך מוצע: לאפשר שרישום הזכויות במקרקעין יהיה מבוסס על צילום מצב גבולות המגרש, בהתאם לחזקה הקיימת בעזרת השיטה הפוטוגרמטרית, המושתת על קואורדינטות של נקודות. צילום מצב זה יהווה בסיס רישום לגבולות המגרש כשהוא מוסכם על הנוגעים בדבר, ובעיקר על משרד רישום הקרקעות, בהסתייגויות המובאות להלן.

5. רישום כנ"ל בספרי האחוזה של משרד רישום הקרקעות, יכול הודאת משרד זה, שהרישום כולל העובדה שהגבולות שנקבעו מבוססים על המצב העובדתי הנ"ל בלבד. ובמגבלה זו תהיינה גם הזכויות נתונות

להעברה. לעומת זה, רשאי כל מעוניין לפנות לערכאות על מנת לקבוע בודאות וסופית את גבולות המגרש הנדון. הואיל והסטטיסטיקה מוכיחה שרוב הזקוקים להודאה בזכויותיהם אינם נזקקים לדיוק מוחלט של גבולות המגרש, יש להניח שהמקרים שיידרשו לערכאות יהיו מוגבלים במספרם. על כל פנים, הצדדים יפעלו לפי הרישום הנ"ל, ואפשר יהיה להעביר הזכויות. כל זה בתחומי המיגבלה שהגבולות הם מקובלים, הלכה למעשה, אולם אינם סופיים.

6. במקביל יש לגרום לניצול מלא של הישגי הטכנולוגיה החדשים, על מנת לחסל את הפיגורים ברישום שיכונים, הן הוותיקים והן החדשים. המיכשור החדש מאפשר להתגבר על אחד מצווארי הבקבוק העיקריים בתהליכי הרישום, והוא הכנת מפות לצרכי רישום ע"י מודדים בשטח. מוצע לערוך נסיון באתר מסויים בשיטה פוטוגרמטרית, להשוות אותו עם השיטה הקונבנציונלית מבחינת עלות וזמן, ואם הוא יוכיח את יתרונותיו – לשנות את תקנות הרישום של השיכונים הציבוריים ע"י מתן היתר להשתמש במפות שייעשו בשיטה החדשה. מפעילי השיטה הפוטוגרמטרית מבטיחים להכין מפות תוך זמן קצר (שנתיים ל-300,000 יח') ובעלות פחותה בהרבה מן השיטה המקובלת היום.

7. מובן מעצמו, שתהליך הרישום המקובל לפי החוקים הקיימים יימשך, אלא שחוששים אנו שאם לא נשתמש בשתי השיטות הנ"ל, יגדל הפיגור, זכויות חוכרים בדירות תועברנה מיד ליד מחוץ לכותלי משרד רישום הקרקעות, וללא ידיעת ומעקב המוסדות הצריכים לדעת. נמצא, כי המצב הנזכר בראשית נייר-עבודה זה ילך ויחמיר.

8. שר המשפטים יתבקש, לצורך קידום הנושא, ליזום תחיקה הקשורה בהצעות הנ"ל ובעיקר לתחום את זכויות החוכרים לפי ההצעות האלה, ליזום תיקון בתקנות המודדים תשכ"ה – 1965, כדי לאפשר הכנת תוכנית לרישום בשיטה פוטוגרמטרית, או לשנות תקנות רישום מקרקעין (ניהול לרישום) על מנת לאפשר לשר המשפטים או למי שיוסמך על ידו להתיר רישום מקרקעין גם ללא הסתמכות על תקנות המודדים הנ"ל בקשר למדידה בשטח.